

| | | |
|--|--|---|
| Bericht | Geschäftsbereich | Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht |
| | Ressort / Stadtbetrieb | 101 Stadtentwicklung und Städtebau |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 15.11.2021 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/1603/21 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 02.12.2021 | BV Uellendahl-Katernberg | Entgegennahme o. B. |
| 02.12.2021 | Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit | Entgegennahme o. B. |
| 09.12.2021 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen | Entgegennahme o. B. |
| Bericht zur potentiellen Wohnbaufläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße („Nissen-Gelände“) | | |

Grund der Vorlage

Anträge der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg (Drucksachen-Nr. VO/1495/21 und VO/1468/21)

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg, der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nehmen den Bericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Kontext Regionalplanänderung und Flächenpriorisierung:

Der nachgewiesene Fehlbedarf an Wohnbauflächen im gesamten Regierungsbezirk Düsseldorf und auch in Wuppertal hat bereits 2018 die Regionalplanungsbehörde veranlasst, neue Siedlungsbereiche zur Deckung des langfristigen Wohnungsbaubedarfes festzulegen.

Die Stadt hat dieses Erarbeitungsverfahren fachlich über die Vergabe des Gutachtens „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ begleitet. Ziel war es, die Flächen im Wuppertaler Stadtgebiet zu identifizieren, die sich insbesondere unter Berücksichtigung ökologischer und siedlungsstruktureller Aspekte für eine wohnbauliche Entwicklung eignen könnten (vgl. VO/0232/19).

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Konzepts „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ hat der Rat der Stadt im Rahmen des Regionalplan-Änderungsverfahrens der Bezirksregierung Düsseldorf am 26.09.2019 die städtische Stellungnahme beschlossen (vgl. VO/0714/19). Es wurden hier bedarfsgerecht Flächenwünsche der Stadt benannt, u.a. auch die Fläche „Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße“.

Im Ergebnis wurde die Eignung der Fläche „Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße“ als Wohnbaupotenzialfläche durch die Regionalplanungsbehörde bestätigt und mit Rechtskraft der 1. Änderung am 26.11.2020 im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Die Fläche „Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße“ zeichnet sich im Unterschied zu den übrigen im Regionalplan dargestellten Wohnbaureserveflächen im Außenbereich dadurch aus, dass es sich hier um einen vorgenutzten, in Teilen bebauten oder teilversiegelten Standort handelt. Die geplante Standortaufgabe des Pflanzenhofs Nissen und die Entwicklungsbereitschaft bzw. Verkaufsbereitschaft des Eigentümers schaffen zudem die Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit des Projektes.

Aus diesem Grunde wurde bereits in der Berichtsdrucksache VO/1044/20/1-Neuf. (Anlage 2, Kapitel A.1 Baulandentwicklung auf ASB-Reserveflächen im Regionalplan Düsseldorf) die Fläche „Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße“ als priorisierte Wohnbaupotenzialfläche eingestuft. Die Berichtsdrucksache wurde am 22.04.2021 im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit und am 29.04.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen entgegengenommen.

Aktueller Projektsachstand:

Vom Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau wurde ein Exposé erstellt, das die wesentlichen zu beachtenden Rahmenbedingungen sowie eine vorläufige Abgrenzung des Planbereiches (ca. 11 ha) beinhaltet. Dieses ist dem Bericht als Anlage 01 beigefügt.

Weitere Konkretisierungen der Rahmenbedingungen erfolgen derzeit. So wurden aktuell in einem ersten Workshop mit den relevanten Fachämtern die jeweiligen Sichtweisen, Fachbelange und erforderlichen Gutachten besprochen. Von besonderer Bedeutung werden der Umgang mit den vorhandenen Bachläufen und Teichen, dem Regenwassermanagement sowie die Belange von Umwelt und Klimaschutz sein. Die Flächenentwicklung bietet auch die Chance, Bachläufe in Teilen zu renaturieren und neue Wegeverbindungen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Freiraum zu etablieren.

Es existieren noch keine detaillierten städtebaulichen Konzepte für diese Fläche. Städtebauliche Rahmenbedingungen zu möglichen Baufeldern oder Dichte stehen noch

nicht fest. Diese Parameter und Rahmenbedingungen sollen im weiteren Projektverlauf erarbeitet werden, wobei die Qualität durch städtebauliche Qualifizierungsverfahren (städtebauliche Wettbewerbe, ggf. kombiniert mit Planungswerkstätten) gesichert werden soll.

Zielvorstellungen der Stadtentwicklung gehen in Anbetracht der stadträumlichen Lage und der hohen Nachfrage in diesem Segment in Richtung einer aufgelockerten Bebauung mit dem Schwerpunkt im Bereich Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Zudem ist ein Anteil von 20% im geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen. Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten können zum derzeitigen Zeitpunkt ohne konkretes städtebauliches Konzept nicht getroffen werden.

Da durch die Presseberichterstattung bereits Zahlenwerte für die Anzahl von Wohneinheiten kursieren, hier noch einmal die Einordnung dieser Annahmen: Der Regionalplan benennt für alle Oberzentren im Regierungsbezirk einen pauschalen und flächenunspezifischen Dichtewert von 45 Wohneinheiten je ha. Für die Wohnbaupotenzialfläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße bedeutet dies bei einer angenommenen Brutto-Flächengröße von 13 ha den hohen Wert von 585 Wohneinheiten.

Das Gutachten „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ hat auf der Grundlage einer groben planerischen Vorprüfung („Testentwurf“) die wohnbaulich nutzbare Fläche, die Dichteannahme und daraus resultierend die Anzahl der Wohneinheiten auf rd. 225 reduziert. Auch diese Anzahl ist jedoch aufgrund der groben Betrachtungsebene ohne fundierten städtebaulichen Entwurf entstanden und liefert damit nur eine erste sehr grobe Orientierung.

Der Eigentümer möchte die Entwicklung nicht selber betreiben, sondern hat bereits vertragliche Bindungen mit einem Projektentwickler / Bauträger. Auch von Verwaltungsseite wurden erste Gespräche mit dem potentiellen Projektentwickler geführt. Hierbei wurden die städtischen Zielstellungen, das Verfahren sowie die einzuhaltenden Vorgaben (z.B. Sozialwohnungsquote, städtebauliches Qualifizierungsverfahren) diskutiert. Bisher besteht Konsens zu den grundsätzlichen Zielen und Rahmenbedingungen.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der Größe und Bedeutung der Fläche ist vorgesehen, zuerst einen politischen Zielbeschluss / Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung herbeizuführen, bevor weitere Planungsschritte gemeinsam mit Projektentwickler und Eigentümern begonnen werden. Eine entsprechende Drucksache ist Anfang 2022 geplant.

Die als Anlage 02 beigefügte Übersicht zeigt die möglichen weiteren Schritte des Planungsprozesses. Nach einem grundlegenden Zielbeschluss soll ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung von Öffentlichkeit und Politik (z.B. in Form von Planungswerkstätten oder öffentlichen Kolloquien) erfolgen. Der hieraus resultierende städtebauliche Rahmenplan kann später die Grundlage bilden für ein oder mehrere Bebauungsplanverfahren.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

- neutral /nein
- ja, positive Auswirkungen
- ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Bei einem gegebenen hohen Wohnbauflächenbedarf kann durch die Inanspruchnahme der vorgenutzten Gartenbaufläche eine Nutzung von anderen im Regionalplan dargestellten und bisher komplett unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Andererseits führt die wohnbauliche Nutzung vermutlich zu einer stärkeren Flächenversiegelung als bisher im Bestand gegeben. Die Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung hängen jedoch von zukünftigen Bebauungskonzepten sowie Energieeffizienzstandards der zukünftigen Bebauung und möglichen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf der Fläche ab.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann die Relevanz im Hinblick auf Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung daher noch nicht abschließend bewertet werden.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Ziel-/Grundsatzbeschluss im I. Quartal 2022

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren / Rahmenplanung 2022/23

Bebauungsplanung – frühestens ab 2023

Anlagen

Anlage 01: Exposé Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße

Anlage 02: Planungsprozess - Ablaufschema